

# Lakáspiaci tendenciák az Alföldön

TÓTH KRISZTINA\*

Az államszocialista rendszerben az ingatlanpiac is központilag irányított és szabályozott volt, és bár a lakások áraiban jelentkeztek bizonyos területi különbségek, azt a kereslet és kínálat kapcsolatrendszerén kívül egyéb – állami, tanácsi, nagyvállalati – döntések is befolyásolták. Az így kialakult torz árviszonyok miatt az ingatlan-szektor árkülönbségeinek vizsgálata nem, vagy alig kapott szerepet a regionális elemzésekben.

A rendszerváltás után az ingatlanpiacon is megszűnt az állami szerepvállalás, ami a gazdasági-társadalmi átalakulással együtt alapjaiban változtatta meg a hazai ingatlanpiaci folyamatokat. A korábbi évtizedek félpiaci viszonyait felváltotta a piaci rendezőelvek alapján szerveződő ingatlan- és lakáspiac. Az ingatlanok piaci értékét meghatározó tényezők megváltoztak, és új, korábban teljesen figyelmen kívül hagyott összetevőkkel egészültek ki (pl. az ingatlant elhelyezkedése, a környék szociálökölógiai és gazdasági helyzete) (*Lichtenbertger-Cséfalvay-Paal*, 1995.).

Az ingatlanpiac egyik leglátványosabb, és a lakosság széles rétegeit érintő szegmense a lakásszektor. Az 1990-es években a lakásárak változásában erős emelkedések és hosszabb idejű stagnálások, sőt egyes szegmensekben árcsökkenések váltották egymást. A rendszerváltás előtti időszakában a bizonytalan gazdasági helyzetben (fokozatosan növekvő infláció, romló külső egyensúly) felértékelődtek a nem pénzügyi megtakarítási formák (*Zsoldos*, 1997), nőtt a kereslet a lakások iránt, amely egy erős árnövekedést generált. Az 1992-es évektől az inflációs várakozások csökkenésével párhuzamosan elkezdődött az önkormányzati bérlakások értékesítése is, amely együttes eredményeként a – kereslet csökkenése és a kínálat növekedése miatt – a lakáspiacon egy komoly méretű reálár-csökkenés következett be. A magas hitelkamatok és a lakosság alacsony jövedelmi színvonala miatt a kereslet tartósan alacsony szinten stagnált, és ezért a lakások reálára a 1990-es évek második felében fokozatosan csökkent. Az új, állami támogatású lakáshitelek megjelenése (2000. február) komoly kereslet indukált a lakáspiacon, néhány évre ún. ingatlanbuborékot okozva. Egyes településeken a lakásárak két év alatt másfél, kétszeresére növekedtek. Az elmúlt 1–2 évben a kínálat erősödésével újra stagnáltak, csökkentek az árak, amelyet várhatóan tovább fokoz majd a lakáshitelek szigorodása miatt jelentkező lakáskereslet csökkenés is.

A lakásárak alakulására döntő hatással van a háztartások jövedelmének, valamint a hitelkamatoknak a változása (*Kiss G.*, 2002.). Az elmúlt évtizedben mind a két tényezőben jelentős változások történtek, de míg a jövedelmi különbségek, annak időbelisége és térbelisége jelentős különbségeket mutat, addig a hitelkamatok változása a regionális különbségek kialakulásában kevésbé releváns.

Az árnövekedések területi egységeként (akár településen belül, akár települések, megyék, régiók között vizsgálva) eltérő nagysága strukturálta az 1980-as években még többé-kevésbé egységes lakásárakat. A viszonylagosan kedvezőbb helyze-

---

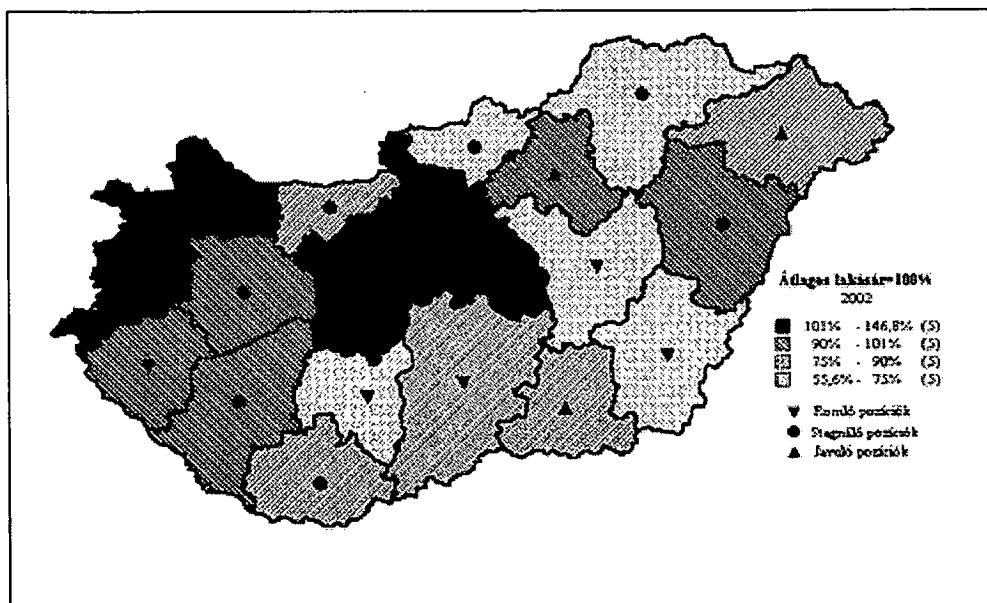
\* PhD hallgató

tű térségekben a lakásárak növekedése jelentősen felülmúlta a depressziós vidékek lakásárainak növekedését, köszönhetően annak, hogy a fejlődés, illetve a recesszió eltérő lakáskeresletet indukált. Emellett az árnövekedéssel jellemezhető időszakokban komoly kereslet volt megfigyelhető a befektetési célú lakásvásárlásra is, amelyek a fejlődő településeket, térségeket preferálták. Így mára a lakásárak tekintetében is komoly különbségek tapasztalhatók az ország területén. Érdemes tehát megvizsgálni, hogy milyen regionális eltérések érzékelhetők a lakásárak nagyságában, és – jelen témát figyelembe véve – milyen az alföldi települések helyzete a lakáspiaci folyamatokat tekintve. Az eredmények fontos adalékul szolgálhatnak a demográfiai és migrációs elemzésekhez, háttér-információkat jelenthet a gazdaság területi különbségeinek vizsgálatakor. A lakásárak ugyanis jelentős hatást gyakorolnak a lakossági költözésekre, és jól prezentálják egyes térségek gazdasági helyzetét, erejét.

Az elemzés elkészítéséhez a KSH Ingatlanadattár című adatbázisát használtam, amely illetékhivatali adatokból származó városi lakásárakat közöl 1997 és 2002 közötti időintervallumban. (Az illetékhivatali adatok nem minden esetben a valós árakat tükrözik, hiszen az illetékkiszabás és az illetékhivatali adatbázis alapjául szolgáló adásvételi szerződések a valós áraknál alacsonyabb árakat tartalmaznak, az illeték csökkentése érdekében. A hiányosságok bemutatása mellett azonban azt is hangsúlyozni kell, hogy ilyen részletezettségben ennél hitelesebb információk a teljes ingatlanpiacra vonatkozóan pillanatnyilag nem állnak rendelkezésre. Mivel a tanulmány célja nem az abszolút árak bemutatása, hanem az árak közötti relatív különbségek elemzése, ezért azt feltételeztem, hogy az ingatlanhivatali adatbázis az ország egész területére egyenlő mértékben csökkentett árakat tartalmaz. Ennek feltételezésével már meghatározhatók a magyar lakáspiac regionális különbségei.) Az adatbázis feldolgozása lehetőséget teremt arra, hogy bemutassam az ország lakásáraiban tapasztalható különbségeket, annak időbeli változását, valamint az alföldi városok lakáspiaci pozícióinak alakulását. (A Statisztikai Törvény adatvédelmi rendelkezései miatt nem minden város szerepelhet az adatbázisban. Az évenként eltérő elemszám ennek az eredménye.)

Hazánkban az átlagos városi lakásárak megyei értékei igen komoly területi különbségeket mutatnak. Szembetűnő az ország kelet-nyugati megosztottsága ebben a tekintetben is, hiszen a dunántúli térségek átlagos árai jóval magasabbak a Dunától keletre elterülő országrész árainál (*1. ábra*). Mindez összhangban van azzal a nemzetközi trenddel, hogy szoros kapcsolat mutatható ki a gazdaság fejlettsége és a lakásárak között (*Jacovello, 2000*). Hazánkban ezt jól jelzi a megyei egy főre jutó GDP és a megyei átlagos lakásár közötti korreláció – nagysága 0,81 –, amely a két vizsgált tényező erős együttmozgását jelzi. Ennek megfelelően a legmagasabb értékek a közép-magyarországi, közép- és nyugat-dunántúli régiókat jellemzi, míg a legalacsonyabb lakásárakat Észak-Magyarországon és az Alföld megyéiben találhatjuk.

**1. ábra. Az átlagos megyei lakásárak az országos átlaghoz viszonyítva, és a megyék pozíciójának változása 1997–2002 között**



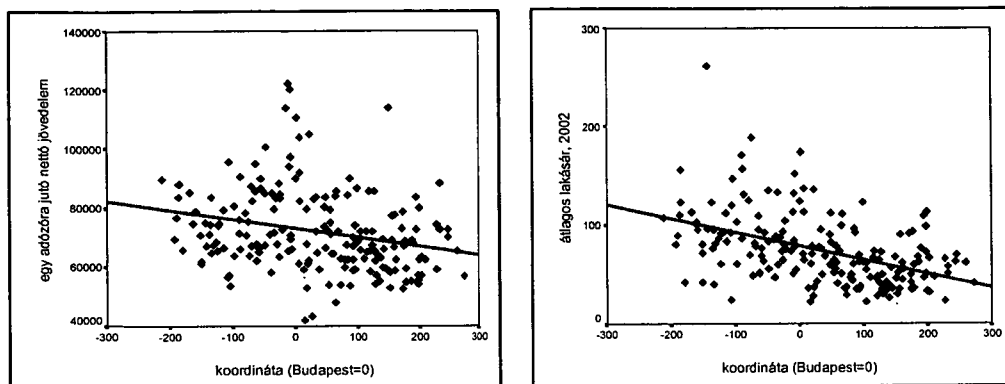
*Forrás: KSH Ingatlanadattár*

Ahogy azt a 2. ábra mutatja, a jövedelemkülönbségeket mellett a városi lakásárakat tekintve is jól megfigyelhető a nyugat–kelet lejtő, sőt meredeksége (lejtése) még nagyobb is annál. Ez az ábra jól prezentálja az Alföld lakáspiaci pozícióit is, hiszen a keleti országrész alacsony lakásáraiban az alföldi térség reprezentációja jelentős. Jól látható, hogy nemcsak a lakásárak átlagos-várható értéke kisebb a keleti országrészben, de a legmagasabb értékek is jóval alacsonyabbak, mint a nyugati területeken. Ezzel szemben a jövedelmi helyzetet jelző ábrán a keleti területeken is tapasztalhatunk magas értékeket. Mindez azt jelzi, hogy nemcsak átlagosan rosszabbak a keleti térségek ingatlanpiaci pozíciói, hanem nagyvárosai, prosperáló települései sem tudnak lépést tartani a nyugati országrész városainak áraival. Ebből arra következtethetünk, hogy a város regionális elhelyezkedése a lakásárakat befolyásoló legfontosabb tényező, a településhálózatban elfoglalt pozíció pedig a nagyrégiókon belül differenciál.

Az 1997-es lakásáradatokkal készített ábrával összehasonlítva a mai állapotot kijelenthetjük, hogy a görbe lejtésének meredeksége jelentősen nem változott, azaz a vizsgált 6 év alatt a lakásárak regionális különbségei nem csökkentek.

Az alföldi megyék helyzete az ország többi megyéjéhez és az országos átlaghoz viszonyítva is kedvezőtlen, csak az észak-magyarországi megyékben találkozhatunk ennél alacsonyabb értékekkel – hasonlóan a GDP adatokhoz. Az Alföldön a legmagasabb árakkal Hajdú-Bihar megyében találkozhatunk, melynek értékei közelítenek az országos átlaghoz. Ezzel szemben Jász-Nagykun-Szolnok és Békés megyében a jellemző városi lakásárak az országos átlagnak csak kétharmadát érik el, és ezzel az országban a legalacsonyabb értékeket mutatják.

**2. ábra. A nyugat–kelet lejtő az egy főre jutó nettó jövedelemben és az átlagos lakásban**



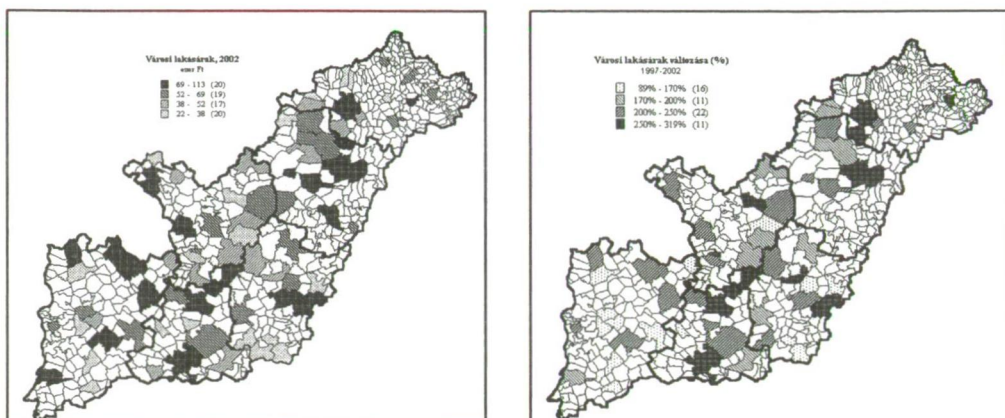
*Forrás: KSH T-Star adatbázis, Ingatlanadattár*

További problémát jelent, hogy az alföldi megyék városainak pozíciói relatíve romlanak, hiszen 1997-hez viszonyítva Bács-Kiskun, Jász-Nagykun-Szolnok és Békés megye is 2002-re egy kategóriával rosszabba került (a kategóriákra bontást mind a két évben kvartilisekre bontva végeztem el). Az alföldi városok árnyövekedése tehát tartósan alatta marad a többi országrész árnyövekedésének (2001-től kezdődően már Heves és Nógrád megye is megkezdte a felzárkózást), így lemaradásuk az ország többi – főként gazdaságilag fejlettebb – térségéhez viszonyítva nem csökken. Igaz ez annak ellenére is, hogy a legmagasabb árakkal jellemezhető Közép-Magyarországon és Nyugat-Dunántúlon az árak az elmúlt években már egy relatíve magas szinten stagnálnak.

Az alföldi lakások belső struktúráját szintén hasonló mozgatórugók, azaz a gazdasági helyzet és a jövedelmi viszonyok alakítják. Ennek megfelelően a lakásárak nagysága erős kapcsolatot mutat a városok településhierarchiában elfoglalt helyével (3. ábra).

Így áráikkal kiemelkednek a városok rangsorából a megyeszékhelyek, és a kisebb, de jelentős szerepkörű városok (Jászberény, Baja, Gyula, Kiskunfélegyháza). Ez összefüggésben van azzal a ténnyel, hogy az Alföld gazdaságában és fejlődésében meghatározó szerepe van a nagyvárosoknak és a fejlesztések jelentős hányada is ezekbe koncentrálódik. A városi lakások rangsorát Nyíregyháza, Kecskemét és Debrecen vezeti, amelyeket az Alföld egyik legprospektálabb városa Jászberény követ. A Jászság központjában az 1990-es években megvalósult beruházások és fejlesztések (Electrolux, Samsung), jelentősen növelték a település gazdasági erejét és így lakáspiari keresletet generáltak. Kiemelendő jó emellett az Alföld két fő idegenforgalmi központjának (Gyulának és Hajdúszoboszlónak) a lakáspiari helyzete is. A megyeszékhelyek közül Békéscsaba lakásai a legalacsonyabbak, közel 15%-kal maradnak el a három említett városétól.

### 3. ábra. A városi lakásárak 2002-ben és az elmúlt öt év lakásárváltozása az Alföldön



Forrás: KSH Ingatlanadattár

Ezzel szemben a kis mezővárosok lakásárai nagyon alacsonyak, az országos átlagnak mindössze negyedét-ötödét érik el. Különösen igaz ez Dél-Békés, Bács-Kiskun és Szabolcs-Szatmár-Bereg megye funkcióhiányos kisvárosaira. (Az adatok elemzésekor fontos megemlíteni, hogy a térség legkisebb, főként az elmúlt években várossá váló településeinek nincs publikált adata, így ezek a települések nem képezik részét az elemzésnek. Valószínűsíthető – az eddigi trendeket figyelembe véve –, hogy ezeknek a kisvárosoknak a lakásárai az itt elemzett városokénál is alacsonyabb.)

Az elmúlt öt év lakásárváltozásai egy komoly problémára hívja fel a figyelmünket. Az Alföldön jelentősen nőttek a lakásárakban tapasztalható területi különbségek, hiszen a kisvárosok városok lakásárainak lemaradása – az alacsonyabb árnövekedés miatt – tovább nőtt. Ezekben a településekben a lakások reálértéke jelentősen csökkent, amely komoly hatással van az ott élők helyzetére, hiszen korlátozódik területi mobilitásuk, a lakásberuházások veszteségessége miatt leromlik a települések lakásállománya, amely tartósítja a leszakadó települések elmaradottságát (Székely, 2000.).

Összegezve: az Alföld lakáspiaci pozíciói egyértelműen kedvezőtlenek, az alacsony lakásárak jól tükrözik a térség gazdasági-társadalmi elmaradottságát. A nagyvárosok lakásárai utal a régiós helyzethez viszonyított kedvezőbb pozíciókat, azonban ezek az értékek összehasonlítva az ország hasonló városaival, már nem mutatnak kedvező képet. Az elmaradás ebben a településkategóriában is jelentős. A vázolt általános lakáspiaci tendenciák sok esetben nem érvényesek az alföldi településekre, hiszen sokuk nem képes belépni a lakáspiacra, és árszínvonala már régen elszakadt a fejlődő térségektől. Mindez komoly hatással van az Alföldön élők mobilitására és lakáshelyzetének alakulására.

## *Irodalom*

- Cséfalvy Zoltán* (1994): A modern társadalomföldrajz kézikönyve. IKVA Könyvkiadó, Budapest.
- E. Lichtenberger–Cséfalvy Z.–M. Paal* (1995): Várospusztulás és felújítás Budapesten. Magyar Trendkutató Központ, Budapest.
- Enyedi György* (1996): Regionális folyamatok Magyarországon.
- Iacoviello M.* (2000): House prices and the macroeconomy in Europe: results from a structural VAR analysis. ECB Working paper no. 18.
- Kiss Gergely* (2002): Lakáspiac és pénzügyi stabilitás – Az EU csatlakozás fényében. Jelentés a pénzügyi stabilitásról. MNB. pp.: 62–69.
- Székely Gáborné*: A lakások társadalomstatistikai összefüggései. Statisztikai Szemle, 2000/9. pp.:703–723.
- Zsoldos István* (1997): A lakosság megtakarítási és portfólió döntései Magyarországon 1980–1996. MNB Füzetek, 1997/4.